

УДК 332.6:65
JEL classification: R10; O32; M11

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/61/35>

ПРИОРИТЕТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ СЕРВЕЙИНГОВЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН И ПРОГНОЗНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

©*Едгоров В. У.*, канд. экон. наук, Министерство высшего и среднего
специального образования Республики Узбекистан,
г. Ташкент, Узбекистан, yodgorov@mail.ru

©*Мирджалилова Д. Ш.*, Ташкентский архитектурно-строительный институт
г. Ташкент, Узбекистан, dilyam86@mail.ru

PRIORITIES OF MANAGEMENT OF REAL ESTATE OBJECTS BY SERVICE ORGANIZATIONS IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN AND FORECAST PARAMETERS OF PERFORMANCE INDICATORS

©*Yodgorov V.*, Ph.D., Ministry of higher and secondary special education of the Republic
of Uzbekistan, Tashkent, Uzbekistan, yodgorov@mail.ru

©*Mirdjalilova D.*, Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering
Tashkent, Uzbekistan, dilyam86@mail.ru

Аннотация. Недвижимость всегда играла важную роль в системе социально-экономических отношений. Результат жизнедеятельности и деятельности лиц, занятых в любой сфере бизнеса, зависит от эффективности функционирования объекта недвижимости. Объект недвижимости является частью имущества с относительно высокой стоимостью и социальной значимостью. Разнообразие возможностей движения недвижимости на рынке требует создания системы, которая охватывает все этапы жизненного цикла недвижимости, создает единую систему планирования показателей эффективности и целевых показателей ликвидности для различных объектов недвижимости, а также обеспечивает эффективное управление недвижимостью. В статье проанализированы затраты на эксплуатацию зданий и сооружений, принадлежащих государственным высшим учебным заведениям страны, а также определены приоритеты управления недвижимым имуществом сервейинговыми организациями.

Abstract. Real estate has always played an important role in the system of social and economic relations. The result of the life and activities of persons employed in any area of business depends on the efficiency of the functional functioning of the property. The property is part of a property of relatively high value and social significance. Hence, the complexity of real estate, the variety of opportunities for its movement in the market requires the creation of a system that covers all stages of the real estate life cycle, creates a unified system for planning performance indicators and target liquidity indicators for various real estate objects, and ensures effective real estate management. The article analyzes the costs of operating buildings and structures belonging to state higher educational institutions of the country and identifies the priorities for managing real estate by servicing organizations.

Ключевые слова: сервейинг, экспертиза, управление недвижимостью, инвестиционно-строительный комплекс, эксплуатация недвижимости.

Keywords: surveying, expertise, real estate management, investment and construction complex, operation of real estate objects.

Введение

В целях обеспечения реализации Постановления Президента Республики Узбекистан от 20 октября 2018 г. № ПП-3980 «О первоочередных мерах по созданию правовой и институциональной базы для развития государственно-частного партнерства». 10 мая 2019 года был принят Закон Республики Узбекистан «О государственно-частном партнерстве». Сегодня во всех отраслях экономики ведется работа по осуществлению частных инвестиций в государственную собственность на основе государственно-частного партнерства.

Следует отметить, что государственная собственность приватизировалась в Узбекистане с первых дней независимости. [1] Вышеупомянутый закон теперь позволяет организовать эффективное использование государственной недвижимости за счет частных инвестиций.

Сегодня при строительстве зданий и сооружений широко используются современные, экологически чистые, возобновляемые и энергосберегающие технологии. А это требует внедрения инженерных систем, требующих специальных навыков в организации использования современной недвижимости, а также механизированной охраны, уборки, озеленения и ремонта здания. В мировой практике наиболее целесообразной формой является организация внешнего управления на основе договора аутсорсинга по управлению недвижимостью [2].

Аутсорсинг — это передача ключевых функций на договорной основе определенным организациям, которые специализируются в определенной области и имеют соответствующий опыт, знания и технические средства [3].

Мировой опыт показывает, что найм сервейинговой организации на основе договора аутсорсинга позволяет оптимизировать и сэкономить как затраты, так и время [4].

Материал и методы исследования

Для анализа эксплуатационных затрат объектов недвижимости были выбраны здания общежитий высших учебных заведений, расположенных в разных частях страны. Объектами выступают здания общежитий Ургенчского государственного университета (далее УргГУ), Ферганского политехнического института (далее ФарПИ), Наманганского государственного университета (далее НамГУ), Ферганского государственного университета (далее ФарГУ) и Ташкентского финансового института (далее ТФИ) (Таблицу 1).

Чтобы наглядно продемонстрировать эффективность процесса организации работы на основе сервейинга, аналитические данные об эксплуатационных затратах на здания и сооружения, принадлежащих государственным высшим учебным заведениям республики, приведены на Рисунках 1 и 2.

Как показано на Рисунке 2, основная часть операционных расходов приходится на коммунальные услуги и заработную плату.

Все расходы, конечно же, будут покрываться за счет общего дохода от ежемесячных взносов студентов. Потому что на сегодняшний день в таких зданиях нет системы дополнительного дохода.

Таблица 1.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ АНАЛИЗА
 ЗДАНИЙ ОБЩЕЖИТИЙ ВУЗОВ УЗБЕКИСТАНА

ВУЗы	Год	Адрес	Общая площадь, м ²	Полезная площадь, м ²	Мощность (число коек)	Кол-во фактически проживающих студентов
УргГУ	2018	г. Ургенч, ул.	4 013	3 306	280	280
	2019	Маърифатчи, дом 11	4 013	3 306	280	280
ФарПИ	2018	г. Фергана, ул.	6183,78	5169,57	270	275
	2019	Фергана, дом 86	6183,78	5169,57	270	280
НамГУ	2018	г. Наманган, ул.	14579	11924,13	520	475
	2019	Бобуршоҳ, дом 81	14579	11924,13	520	475
ФарГУ	2018	г. Фергана, ул.	1 303	5 410	355	320
	2019	С.Темура, дом 75	1 303	5 410	355	272
ТФИ	2018	г. Ташкент, Алмазарский р., ул. А.Хидоятова	6 174	4 122	250	279
	2019		6 174	4 122	240	257

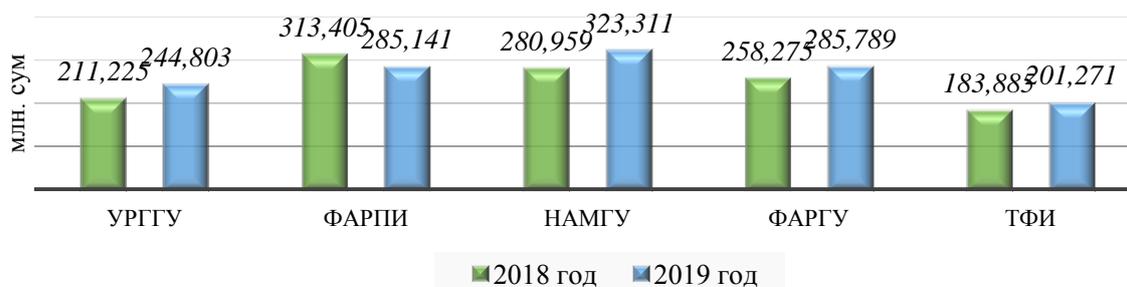


Рисунок 1. Общие эксплуатационные расходы зданий общежитий

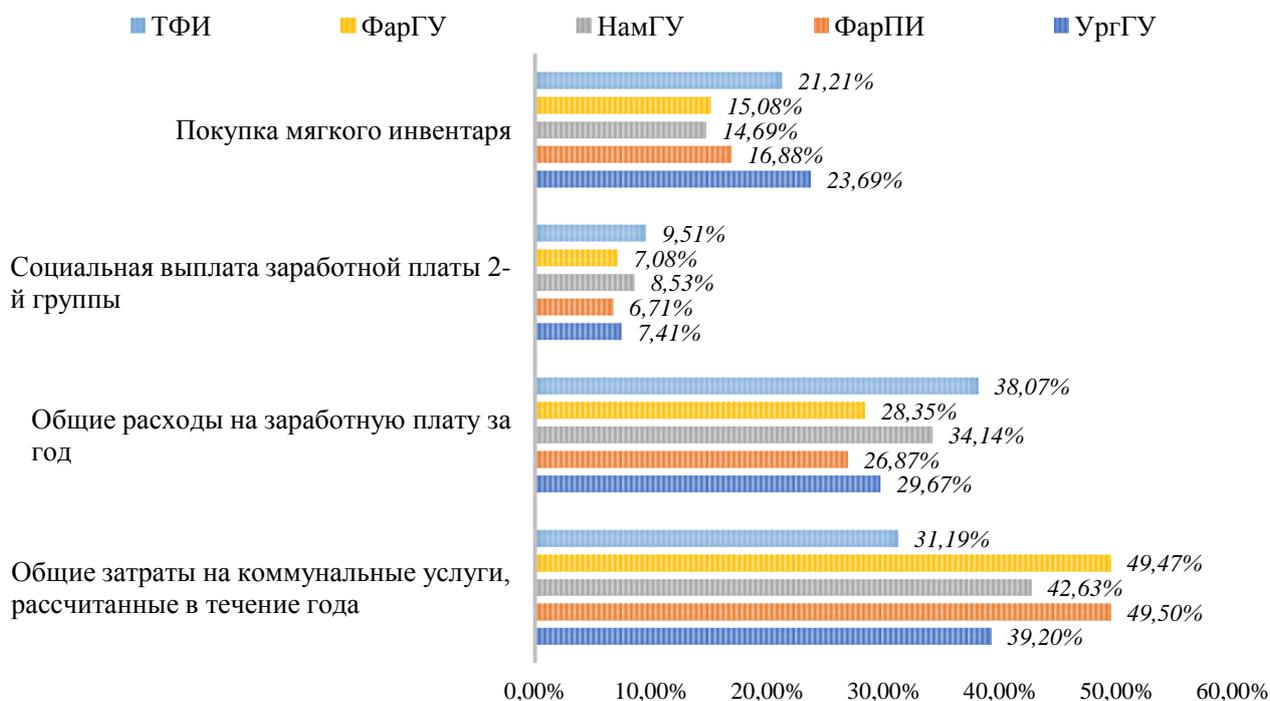


Рисунок 2. Сравнительная структура общих годовых затрат на здания общежитий

Рассмотрим аналитические материалы по совокупной выручке по анализируемым зданиям (Таблицу 2).

Таблица 2.
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕМ ДОХОДЕ СТУДЕНЧЕСКОГО ЖИЛЬЯ В ВУЗАХ РЕСПУБЛИКИ

ВУЗы	Год	Мощность (число коек)	Кол-во фактически проживающих студентов	Месячная оплата (средняя) сум	Планируемый годовой доход	Фактический годовой доход
УрГГУ	2018	280	280	59 805	167 453 440	167 453 440
	2019	280	280	83 795	234 625 076	211 162 560
ФарПИ	2018	270	275	46 075	126 706 250	126 706 300
	2019	270	280	63 500	177 800 000	160 740 100
НамГУ	2018	520	475	70 950	337 012 500	316 089 300
	2019	520	475	78 050	370 737 500	480 486 800
ФарГУ	2018	355	320	46 000	147 200 000	147 200 000
	2019	355	272	63 000	171 360 000	171 360 000
ТФИ	2018	250	279	99 522	248 805 000	272 903 767
	2019	240	257	200 000	480 000 000	463 433 334

В результате анализа данных о расходах и доходов, можно вывести соотношение их показателей (Таблицу 3).

Таблица 3.
ОТНОШЕНИЕ ДОХОДА К ЗАТРАТАМ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЙ ОБЩЕЖИТИЙ

ВУЗы	Год	Фактический годовой доход (сум)	Общие эксплуатационные расходы (сум)	Отношение доходов к расходам (сум)
УрГГУ	2018	167 453 440	211 225 771,13	- 43 772 331,13
	2019	211 162 560	244 803 171,50	- 10 178 095,50
ФарПИ	2018	126 706 300	313 405 440,38	- 186 699 190,38
	2019	160 740 100	285 141 080,00	- 107 341 080,00
НамГУ	2018	316 089 300	280 959 561,25	56 052 938,75
	2019	480 486 800	323 311 549,25	47 425 950,75
ФарГУ	2018	147 200 000	258 275 493,06	- 111 075 493,06
	2019	171 360 000	285 789 390,81	- 114 429 390,81
ТФИ	2018	272 903 767	183 885 686,38	64 919 313,63
	2019	463 433 334	201 271 744,00	278 728 256,00

Как видно из приведенной выше Таблицы, эксплуатационные расходы анализируемых зданий общежитий часто превышают их доходы. Это, в свою очередь, свидетельствует о неэффективном использовании имеющейся недвижимости и отсутствии дополнительных источников дохода в целом. В этой связи, конечно, было бы целесообразно передать управление такими объектами недвижимости сервейинговым организациям на основе договора аутсорсинга [2].

Чтобы показать приоритеты организации наиболее эффективного использования зданий общежитий на основе сервейинга, сформулируем сравнительный прогноз затрат на управление на основе вышеуказанных расходов (Таблица 4).

Таблица 4.
 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ БЮДЖЕТНОГО ЗДАНИЯ
 ОБЩЕЖИТИЯ И ЗДАНИЯ ОБЩЕЖИТИЯ,
 УПРАВЛЯЕМОГО НА ОСНОВЕ СЕРВЕЙИНГОВЫХ УСЛУГ

Наименование параметров	4-этажное здание общежития, управляемое государством	4-этажное здание общежития (Хостел), управляемое сервейинговой компанией	Примечание
Общие затраты на коммунальные услуги, рассчитанные в течение года, в том числе:	83 562 300	56 813 330	
<i>электричество</i>	55 048 700	38 534 090	1
<i>природный газ</i>	15 420 000	7 710 000	2
<i>питьевая вода</i>	11 743 600	10569240	3
<i>бытовые отходы</i>	1 350 000	0	4
Общие расходы на заработную плату за год, в том числе:	118 769 631	110 000 000	
<i>комендант (1)</i>	11 025 634	-	
<i>сторож (4)</i>	31 859 894	54 000 000	рецепшен (3)
<i>уборщик(ца) (5)</i>	31 859 894	36 000 000	фаррош (2)
<i>сантехник (2)</i>	18 447 868	-	
<i>электрик (1)</i>	8 807 077	-	
<i>столяр (1)</i>	8 384 632	-	
<i>сестра хозяйка (1)</i>	8 384 632	-	
Стоимость обслуживания на договорной основе		20 000 000	
Социальная выплата заработной платы 2-группы	29 692 408	16 500 000	
Покупка мягкого инвентаря	40 000 000	40 000 000	
Общие эксплуатационные расходы	272 024 339	223 313 330	

Приоритеты передачи здания общежития сервейинговой организации на основе аутсорсинга:

Сервейинговая организация организует деятельность общежития в форме «Студенческого Хостеля» и по соглашению между студентами и сервейинговой организацией студенты будут проживать на ежемесячную оплату (не превышающую минимальную заработную плату в месяц). Поскольку любое нарушение заканчивается расторжением договора, в здании царит строгий порядок.

Поскольку оплата услуг сервейинговой организации полностью покрывается ежемесячной оплатой студентами, ВУЗу нет необходимости выделять средства из государственного бюджета на покрытие расходов по использованию общежития.

Результаты и обсуждение

Сервейинговая организация предоставляет качественные услуги в Хостеле для студентов в несколько раз качественнее, чем в общежитии. Сервейинговая организация организует все виды услуг, при которых можно получить дополнительный доход от здания, и это в интересах студентов и сервейинговой организации (доход от дополнительных услуг указан ниже). Ниже дается объяснение, каким образом снижается сумма коммунальных

затрат при управлении зданием в виде Хостеля сервейинговой организацией (Таблица 4, примечание):

1. В процессе взятия здания под контроль сервейинговая организация добивается снижения потребления на 30-40% за счет замены существующего электрооборудования на энергосберегающие и строгого обеспечения электроэнергией.

2. Самостоятельное горячее питание для студентов сократится вдвое, также потребление природного газа сократится вдвое за счет создания кухни на 100-150 мест, что позволит студентам, питаться трижды в день самостоятельно в общежитии.

3. Потребление питьевой воды в общежитии снизится не менее чем на 10% за счет того, что оно будет проводиться по строгому режиму и не будет неисправной сантехники.

4. Сервейинговая организация, которая специализируется на управлении Хостелов и общежитий, собирает и перерабатывает бытовые отходы со всех объектов и получает определенную дополнительную прибыль от продажи вторичных отходов.

Когда мы сравниваем данные, представленные в таблице 4, какие приоритеты сервейингового управления недвижимостью мы видим?

При управлении зданием общежития вузом требуется не менее 15 сотрудников на 1 корпус, а при управлении сервейинговой организацией количество рабочих в обслуживающей службе составляет — 5.

Годовые эксплуатационные расходы 4-этажного здания общежития на 350 мест составляют 272 024 339 сумов, а при управлении зданием на сервейинговой основе — 223 313 330 сумов, что на 20% меньше.

Будет создано более 50 дополнительных спальных мест за счет преобразования здания общежития в здание Хостеля и эффективного использования каждого м² доступного пространства (кабинет коменданта, воспитателя, психолога, комната технического персонала, переговорная и т. д.).

Таблица 5.

ИНФОРМАЦИЯ О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГАХ СЕРВЕЙИНГОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ СТУДЕНТОВ, ПРОЖИВАЮЩИХ В ЗДАНИИ ОБЩЕЖИТИЯ, И ДОХОДАХ ОТ НИХ

№	Наименование услуги	Цена услуги (сум)	Себестоимость	Чистая прибыль	Кол-во студентов	Дней в год	Годовая чистая прибыль
1	Столовая	18000	13000	5000	300	350	525 000 000
2	Магазин	10000	8000	2000	100	250	50 000 000
3	Тренажерный зал	5000	4000	1000	20	250	5 000 000
4	Бытовые услуги*	5000	3000	2000	200	42	16 800 000
5	Парикмахерская	10000	6000	4000	200	12	9 600 000
6	IT услуги*	4000	3000	1000	50	250	12 500 000
Всего							618 000 000

Бытовые услуги* - Стирка, химчистка, глажка, шитье, услуги сапожникаж IT услуги* - Internet, WF зона, ксерокс, конц. товары, починка техники.

В Хостеле с администратором связываются в любое время суток по поводу любой технической неисправности в здании, и специальная техническая группа немедленно прибывает для устранения неисправности. Сервейинговая организация предоставляет все виды услуг, необходимых студентам в здании, и предоставление этих услуг в конечном итоге принесет значительный дополнительный доход.

Заключение

В результате анализа высшее учебное заведение нанимает более 15 шт. ед. сотрудников для обслуживания здания общежития на 350 мест, что составляет в среднем более 272 миллионов сум в год. Около 70% этих расходов покрывается за счет оплаты студентами общежития, а остальные 30% покрываются за счет государственного бюджета.

Когда тоже здание общежития будет передано внешней управляющей организации – сервейинговой компании, она будет расходовать 223 миллиона сум (на 20% меньше, чем при управлении ВУЗом) за содержание здания в течение года. Однако сервейинговая организация получает 477 220 000 сум в месяц (119 305 сум x 400 студентов x 10 месяцев) от 400 студентов, проживающих в общежитии в течение года, и чистую прибыль в размере 618 000 000 сумов за различные дополнительные услуги, всего 1 095 220 000 сум дохода в год.

Выше дан прогноз возможности использования здания студенческого общежития в виде хостела управляемой сервейинговой организацией с учетом его приоритетов.

Таким образом, расчеты показывают, что сегодня профессиональный подход к организации использования недвижимости является требованием времени, что позволяет снизить общие эксплуатационные расходы на 20% (48 711 000 сум) за счет передачи эксплуатации здания сервейинговой организации на основании договора аутсорсинга.

Полученные результаты могут быть использованы для самого эффективного и самого хорошего использования объекта недвижимости.

Список литературы:

1. Икрамов М. А. Экономика недвижимости. Ташкент, 2018. 424 с.
2. Мирджалилова Д. Ш. Совершенствование системы управления сервейинговых услуг на рынке недвижимости: автореф. ... д-ра экон. наук. Ташкент. 2020. 52 с.
3. Хейвуд Д. Б. Аутсорсинг персонала: в поиске конкурентных преимуществ. 2002.
4. Ломакина С. А. Развитие сервейинговых услуг в управлении коммерческой недвижимостью: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. М.; 2009. 41 с.
5. Wang P. Econometric analysis of the real estate market and investment. Routledge, 2003.
6. Грабовский П. Г. Экономика и управление недвижимостью. Смоленск. 1999. 567 с.
7. Цукерман А., Блевинс Д. Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития. М., 1994.
8. Friedman J. P., Harris J. C., Lindeman J. B. Dictionary of real estate terms. Simon and Schuster, 2017.
9. Грабовский П. Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория и практика. М., 2012. 472 с.
10. Мирджалилова Д. Ш. *Serveying – is the system of professional property management // Вопросы экономического развития и либерализации при реализации стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан: Материалы международной научно-практической конференции.* Ташкент, 2018. С. 345-346.

References:

1. Ikramov, M. A. (2018). *Ekonomika nedvizhimosti*. Tashkent.
2. Mirdzhalilova, D. Sh. (2020). *Sovershenstvovanie sistemy upravleniya serveiingovykh uslug na rynke nedvizhimosti: avtoref. ... d-ra ekon. nauk*. Tashkent.
3. Kheivud, D. B. (2002). *Autsorsing personala: v poiske konkurentnykh preimushchestv*.
4. Lomakina, S. A. (2009). *Razvitie serveiingovykh uslug v upravlenii kommercheskoi nedvizhimost'yu: avtoref. dis. ... d-ra ekon. nauk*. Moscow. (in Russian).

5. Wang, P. (2003). *Econometric analysis of the real estate market and investment*. Routledge.
6. Grabovskii, P. G. (1999). *Ekonomika i upravlenie nedvizhimost'yu*. Smolensk. (in Russian).
7. Tsukerman, A., & Blevins, D. D. (1994). *Nedvizhimost': zarubezhnyi opyt razvitiya*. Moscow. (in Russian).
8. Friedman, J. P., Harris, J. C., & Lindeman, J. B. (2017). *Dictionary of real estate terms*. Simon and Schuster.
9. Grabovskii, P. G. (2012). *Serveiing i professional'nyi development nedvizhimosti: teoriya i praktika*. Moscow. (in Russian).
10. Mirdzhalilova, D. Sh. (2018). *Serveying – is the system of professional property management*. In *Voprosy ekonomicheskogo razvitiya i liberalizatsii pri realizatsii strategii deistvii po pyati prioritetnym napravleniyam razvitiya Respubliki Uzbekistan: Materialy mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Tashkent*, 345-346.

Работа поступила
в редакцию 17.11.2020 г.

Принята к публикации
22.11.2020 г.

Ссылка для цитирования:

Едгоров В. У., Мирджалилова Д. Ш. Приоритеты управления объектами недвижимости сервейинговыми организациями в Республике Узбекистан и прогнозные параметры показателей эффективности // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №12. С. 313-320. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/61/35>

Cite as (APA):

Yodgorov, V., & Mirdjalilova, D. (2020). Priorities of Management of Real Estate Objects by Service Organizations in the Republic of Uzbekistan and Forecast Parameters of Performance Indicators. *Bulletin of Science and Practice*, 6(12), 313-320. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/61/35>